

**REGULAMENTO DO
FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ Nº 62.603.652/0001-78
23/12/2025**

O FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Apêndices”	Os apêndices descritivos de cada uma das Subclasses.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos Alvo”	Os Imóveis, que poderão ser detidos pelo Fundo diretamente ou por meio de participação nas SPEs Imobiliárias e/ou na Holding.

“Ativos do Fundo” ou “Ativos”	São os Imóveis, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.8 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Balcão B3”	Balcão da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme alterado.
“Comitê Consultivo”	O comitê consultivo do Fundo conforme previsto na cláusula 7 do Anexo.
“Consultor Imobiliário”	A PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A. , sociedade por ações, com sede na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, prestador de serviços contratado para atuar como consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”	<i>“Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças”</i> celebrado entre a Classe, representada pela Administradora, e o Consultor Imobiliário e com a interveniência da Gestora.

“Cotas A”	Cotas da Subclasse A.
“Cotas B”	Cotas da Subclasse B.
“Cotas C”	Cotas da Subclasse C.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante” ou “Escrutador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Apuração”	Significa o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês.
“Data de Distribuição”	Significa o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo.
“Desenvolvedor”	A PLANTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S.A. , sociedade por ações, com sede na Rua Amaral Gurgel, nº 338, Vila Buarque, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ sob o nº 37.763.953/0001-11, prestador de serviços contratado nos termos dos contratos de consultoria celebrados no âmbito das SPes Imobiliárias, que é responsável pelo

acompanhamento das obras dos Imóveis, conforme mencionado no item 7.2(b)(i) do Anexo.

“Dia Útil”

Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

“Eventos de Avaliação”

As ocorrências verificadas pela Gestora e informadas à Administradora, previstas no item 13.1. do Anexo.

“FII”

Fundo de investimento imobiliário constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

“Fundo”

FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.

“Fundos21”

Fundos21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.

“Fundo de Despesas”

Fundo destinado a custear as despesas ordinárias do Fundo, conforme descrito no item 8.2 da parte geral deste Regulamento.

“Fundo de Obras 1”

Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 1 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 1.

“Fundo de Obras 2”

Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 2 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 2.

“Fundo de Obras 3”

Subconta gerencial do fundo de reserva de recursos destinado à realização das obras do Imóvel 3 integrante da carteira do Fundo, mencionado no item 8.3 da parte geral deste Regulamento, relacionada à SPE Imobiliária 3.

“Fundo(s) de Obras”	O Fundo de Obras 1, o Fundo de Obras 2 e o Fundo de Obras 3, considerados em conjunto ou individual e indistintamente.
“Gestora”	MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA , sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 18º Andar - parte, Torre Norte do Centro Empresarial Mário Garnero, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.171/0001-59, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 9.061, de 28 de novembro de 2006, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Holding”	Sociedade, constituída sob a forma de sociedade anônima ou limitada, que venha a ser objeto de investimento do Fundo com a finalidade de centralizar as participações societárias nas SPEs Imobiliárias e, indiretamente, nos Imóveis.
“Imóveis”	Imóvel 1, Imóvel 2 e Imóvel 3, em conjunto, que são os bens imóveis que poderão compor a carteira do Fundo, diretamente ou por meio da participação do Fundo nas SPE Imobiliárias e/ou na Holding.
“Imóvel 1”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Brooklin Novo.
“Imóvel 2”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Consolação.
“Imóvel 3”	Imóvel localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no Bairro Itaim Bibi.
“Investidores Autorizados”	Os Investidores Qualificados que se enquadrem no público-alvo de cada uma das Subclasses.
“Investidores Profissionais”	Investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Investidores Qualificados”	Investidores considerados qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

“IPCA/IBGE”

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Justa Causa”

Significa a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento; (ii) comprovada violação material no cumprimento de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM; (iii) comprovada fraude no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Regulamento, em qualquer das hipóteses previstas nesta cláusula, devidamente reconhecida por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha disso obtida, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido comprovadamente sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento; e (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou, ainda, propositura de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, nos termos previstos no artigo 20-B, §1º da Lei nº 11.101/05, ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei nº 11.101/05.

“Lei nº 8.668/93”

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor.

“Lei nº 11.101/05”

Significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor.

“MDA”

MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3.

“Ofertas”

Quaisquer ofertas a serem realizadas para a colocação e distribuição das Cotas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

“Outros Ativos”	Os ativos descritos nas alíneas (b) a (k) do item 6.3 do Anexo, cuja gestão caberá exclusivamente à Gestora, sempre em obediência às regras e à Política de Investimento dispostas neste Regulamento.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	A Administradora e a Gestora, em conjunto.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 10.2 do Anexo.
“Recursos da Venda”	Os valores líquidos recebidos pelo Fundo em decorrência da venda, direta ou indireta, dos Imóveis ou das participações nas SPEs Imobiliárias, conforme item 11.3 do Anexo.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Rendimentos Prioritários Subclasse A”	Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe A, observados os termos e condições previstos no Apêndice A.
“Rendimentos Prioritários Subclasse B”	Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas da Classe B, observados os termos e condições previstos no Apêndice B.
“Rentabilidade Alvo Subclasse A”	Conforme definido no Apêndice A.
“Rentabilidade Alvo Subclasse B”	Conforme definido no Apêndice B.
“Resolução CVM nº 160/22”	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor.

“Saldo Remanescente”	O valor remanescente após o pagamento das despesas, remunerações e correções monetárias, e que será destinado à amortização das Cotas A e/ou Cotas B, conforme previsto no item 11.3(b) do Anexo.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“SPE 1”	Sociedade por ações, detentora do Imóvel 1.
“SPE 2”	Sociedade empresária limitada unipessoal, detentora do Imóvel 2.
“SPE 3”	Sociedade empresária limitada unipessoal, detentora do Imóvel 3.
“SPEs Imobiliárias”	SPE 1, SPE 2 e SPE 3, em conjunto, que são as sociedades, detentoras dos Imóveis que, indiretamente, poderão compor a carteira do Fundo.
“Subclasse A”	Subclasse A da Classe, regida nos termos do Apêndice A do Anexo.
“Subclasse B”	Subclasse B da Classe, regida nos termos do Apêndice B do Anexo.
“Subclasse C”	Subclasse C da Classe, regida nos termos do Apêndice C do Anexo.
“Subclasses”	Subclasse A, Subclasse B e Subclasse C quando referidas em conjunto.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Consultoria”	A taxa de consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos o item 5.9 do Anexo.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

“Taxa de Gestão”	Remuneração devida nos termos do item 5.2 do Anexo.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contado da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por deliberação em Assembleia.

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE LTDA.**, acima qualificada.

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, bem como as orientações da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável e nos termos previstos no Anexo, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez e aos Outros Ativos;
- (g) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e

- (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (i) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (j) conforme orientação da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (k) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (l) fiscalizar, com o auxílio da Gestora, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias;
 - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas por este Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
- (h) observar as disposições deste Regulamento;
- (i) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas formalizações relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe assinar os documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a orientação da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, observadas as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor, limitando-se sua atuação à verificação da regularidade jurídica e documental dos Imóveis e das SPEs Imobiliárias envolvidas.

5.5 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Outros Ativos e nos Ativos Financeiros de Liquidez, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento e pela regulamentação em vigor.

5.6 A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira dos Ativos do Fundo (excetuando-se os Imóveis) será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento, observadas as disposições do Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável.

5.8 A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (d) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições deste Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo, exceto pelos Imóveis, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (j) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, formalize a alienação dos Imóveis, das SPEs Imobiliárias e/ou outras sociedades investidas pelo Fundo, nos termos da Política de Investimento e conforme previsto no Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável;
- (k) gerir individualmente a carteira dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, exceto com relação aos Imóveis, em que as atribuições da Gestora serão limitadas à recomendação à Administradora a respeito do investimento ou desinvestimento;
- (l) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de

conflito de interesses, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sendo que, com relação aos Imóveis, deverá considerar a Política de Investimento e as disposições do Contrato de Consultoria Imobiliária;

- (m) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (n) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (o) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (p) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos do Fundo e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, observado o quanto disposto neste Regulamento e no Anexo a esse respeito;
- (q) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, e/ou em sede de qualquer outro mecanismo análogo para tomada de decisões, dos Ativos do Fundo, conforme sua respectiva política de voto;
- (r) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (s) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem, direta ou indiretamente, os Ativos do Fundo.

Vedações

5.10 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe, exceto por garantias eventualmente prestadas ao adquirente no âmbito da alienação de quotas ou ações das SPEs Imobiliárias e/ou dos Imóveis;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de Cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.11.2 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.12 É vedado à Gestora e ao Consultor Imobiliário receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso do Consultor Imobiliário, na sugestão de investimento.

5.13 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

5.13.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou

regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

Responsabilidades

5.14 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.14 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 A Gestora e/ou o Consultor Imobiliário poderão ser destituídos de suas respectivas funções, com ou sem Justa Causa, mediante deliberação da Assembleia.

6.2.1 Na hipótese de destituição sem Justa Causa da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, será devida a remuneração que o prestador de serviço destituído teria direito a receber caso permanecesse em suas funções até o término do prazo de duração do Fundo, tomando-se como referência a remuneração percebida no último mês anterior à destituição.

6.2.2 A destituição de um prestador de serviços, isoladamente, não constitui fundamento para a destituição de quaisquer Demais Prestadores de Serviços, nem afeta a remuneração devida aos demais.

6.2.3 Para fins deste item, a Gestora ou o Consultor Imobiliário não poderão ser destituídos por Justa Causa em razão de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto em lei.

6.2.4 Em caso de destituição com Justa Causa, descredenciamento (nos termos do item 6.1.(c) acima, ou renúncia da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, os valores devidos a título de remuneração serão pagos *pro rata temporis* até a data do efetivo desligamento do respectivo prestador de serviço, não sendo devida qualquer remuneração ou indenização adicional após tal data.

6.3 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do respectivo Prestador de Serviço Essencial.

6.3.1 É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.3.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.3.3 Aplica-se o disposto no item 6.3.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.3.4 No caso de descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.3.5 Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.3.6 Nas hipóteses referidas no item 6.3.2 acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

6.3.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

6.4 Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis ou Outros Ativos poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos que componham o portfólio do Fundo.

6.5 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviços Essencial.

6.5.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5 acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.3.2 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas

funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.6 Se a Assembleia não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do fundo.

6.7 O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.8 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.8.1 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora, os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data. No caso de destituição da Administradora, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referente aos ativos ou direitos integrantes do patrimônio do Fundo. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

6.9 A Gestora atuará na administração da carteira do Fundo e no desempenho das atribuições previstas neste Regulamento até a amortização total das Cotas A e das Cotas B.

6.9.1 Em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que ocorrer a amortização total das Cotas B, após comunicação da Gestora, a Administradora deverá

convocar Assembleia para deliberar sobre (i) a aprovação do substituto da Gestora; ou (ii) a alteração deste Regulamento para que o Fundo deixe de contar com a figura de um gestor, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, caso, à luz da política de investimentos então vigente, não seja exigida a participação de gestor como prestador de serviço essencial, observado que, caso a Administradora não deseje seguir como único Prestador de Serviços Essenciais do Fundo ou não concorde com o gestor substituto a ser deliberado pela Assembleia, poderá a Administradora solicitar que seja deliberada, também, a substituição da Administradora. Referida alteração do Regulamento deverá contemplar, também, a criação de comitê consultivo, ao qual serão atribuídas as funções a serem, nesta oportunidade, especificadas.

6.10 As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora, observará o disposto no Anexo referente à Classe.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;

- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo, da Classe e dos Prestadores de Serviços Essenciais, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) honorários e despesas de advogados contratados para a elaboração ou a revisão de documentos relativos ao Fundo ou à distribuição pública das Cotas de qualquer subclasse ou série;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (j) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (k) despesas com a realização da Assembleia;
- (l) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (m) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (n) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (o) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (p) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (q) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração ou na Taxa de Gestão, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento;
- (t) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;

- (u) Taxa de Consultoria e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, desempenhada pelo Consultor Imobiliário, objetivando (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades de formador de mercado para as Cotas, se aplicável;
- (w) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (x) quaisquer valores devidos à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário em razão de sua destituição sem Justa Causa, conforme previsto no item 6.2.1 da parte geral do Regulamento;
- (y) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) despesas (incluindo reembolso) relacionadas à estruturação do Fundo e da Oferta da Primeira Emissão, incluindo, mas não se limitando, a remuneração devida a prestadores de serviço, honorários de assessores jurídicos, consultores, auditores, coordenadores e outros assessores, custos para obtenção de documentos e certidões, taxas de registro perante a CVM, a B3 e demais entidades autorreguladoras competentes, bem como quaisquer custos e despesas, comprovadamente incorridos, relacionados à estruturação do Fundo;
- (aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (bb) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Estão abrangidos como encargos do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM nº 175/22 e do item 8.1 (g) deste Regulamento, os honorários advocatícios contratuais, os honorários de sucumbência, as custas, as despesas processuais e quaisquer outros custos ou encargos arbitrais, judiciais e extrajudiciais, bem como eventuais condenações imputadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, quando figurarem: (a) no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

8.1.2 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer Prestador de Serviços Essenciais do Fundo ou pelo Consultor Imobiliário por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 8.1.1 acima.

8.1.3 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 8.1.1 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em ativos de liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

8.1.4 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 8.1.1 acima, a liquidação do Fundo ficará condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do prestador de serviços essencial do Fundo que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram a constituição de tais provisões, ou à adoção de outro mecanismo de garantia equivalente, conforme deliberado em Assembleia e acordado por tal prestador essencial.

8.1.5 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 8.1.4 acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o Prestador de Serviços Essenciais em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos Cotistas do Fundo, na proporção de suas Cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas.

8.1.6 Caso os valores transferidos à conta vinculada, ou assegurados ao Prestador de Serviço Essencial por outro mecanismo de garantia, nos termos do item 8.1.4 acima, revelem-se insuficientes para a integral cobertura das despesas judiciais ou arbitrais que ensejaram a constituição da provisão, os Cotistas do Fundo na ocasião ficarão obrigados, de forma solidária entre si, a complementar os valores necessários ao Prestador de Serviço Essencial em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação formal sobre o tema.

8.1.7 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta da Administradora.

8.2 Será constituído um fundo de despesas (“**Fundo de Despesas**”) para fazer frente ao pagamento das despesas ordinárias do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais, do Custodiante, do Escriturador, Auditor Independente e Demais Prestadores Serviços, em montante correspondente a, inicialmente, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo que, a

partir de então, os recursos do Fundo de Despesas sempre deverão corresponder, no mínimo, ao montante estimado de despesas relativas aos 4 (quatro) meses subsequentes, sendo que, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas estejam inferiores ao montante acima descrito, deverá ser observado o mecanismo de recomposição com a utilização dos recursos oriundos das receitas do Fundo, de acordo com a cascata descrita no item 11.3.

8.3 Será constituído, no âmbito do Fundo, um fundo de reserva destinado à realização das obras dos Imóveis integrantes de sua carteira, composto por três subcontas gerenciais, individualizadas para cada SPE Imobiliária, nos valores estimados suficientes para custear o desenvolvimento de cada um dos Imóveis (ora referidas como: **“Fundo de Obras 1”**, no caso da SPE Imobiliária 1; **“Fundo de Obras 2”**, no caso da SPE Imobiliária 2; e **“Fundo de Obras 3”**, no caso da SPE Imobiliária 3; e, quando referidas em conjunto ou individual e indistintamente, o(s) **“Fundo(s) de Obras”**).

8.3.1 A transferência dos valores dos Fundos de Obras para a Holding e/ou para as respectivas SPEs Imobiliárias será realizada pela Administradora, conforme orientação da Gestora.

8.3.2 Os recursos depositados nos Fundos de Obras poderão ser utilizados, a qualquer momento e conforme orientação da Gestora, para pagamento de despesas do Fundo ou recomposição do Fundo de Despesas.

8.3.3 Na hipótese em que seja verificado que o saldo de um dos Fundos de Obras é superior ao custo a incorrer de um determinado Imóvel, o valor correspondente até o saldo excedente poderá ser transferido para outro Fundo de Obras, conforme orientação da Gestora.

8.3.4 Na hipótese em que, após finalizada a obra de determinado Imóvel, com a expedição do respectivo Auto de Conclusão de Obra ou Habite-se, o saldo excedente do respectivo Fundo de Obras poderá ser transferido para outro Fundo de Obras e/ou utilizado para pagamento de rendimentos e/ou prêmio e/ou amortizações, conforme orientação da Gestora, observados os limites da legislação aplicável.

8.4 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Imóveis é de responsabilidade da Administradora.

9.1.1 Em relação aos Outros Ativos e aos Ativos Financeiros de Liquidez, a responsabilidade será do Custodiante e, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, da Administradora.

9.1.2 O Custodiante calculará os valores dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, conforme o critério de apreamento reproduzido no manual de apreamento dos ativos do Custodiante.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Imóveis, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, considerando as orientações do Consultor Imobiliário e/ou da Gestora, e observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(g), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 11, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a

incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia da Classe deliberar sobre as matérias abaixo indicadas, observadas aquelas que, nos termos dos Apêndices de cada Subclasse, dependam, cumulativamente, de deliberação específica em Assembleia da respectiva Subclasse:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
-----------------------	-------------------------------------

(i) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii) deliberar sobre a substituição do Custodiante;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(iv) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(v) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vi) alterar este Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item 12.1;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vii) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

(xi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, observada a exceção do §1º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xii) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, bem como sobre a alteração da Taxa de Consultoria;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xv) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xvi) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xvii) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;	
(xvii) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xviii) alteração dos Covenants previstos no item 13.1. do Anexo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

12.1.1 Nas hipóteses em que a matéria estiver sujeita, nos termos deste Regulamento ou dos respectivos Apêndices, à deliberação em Assembleia de Subclasse, deverão ser observados, cumulativamente, os quóruns de deliberação aplicáveis à Assembleia da Classe e à Assembleia da Subclasse envolvida, conforme o caso.

12.1.2 A Assembleia de Subclasse deverá ser realizada de forma conjunta com a Assembleia da Classe, hipótese em que a Administradora deverá proceder à apuração dos votos separadamente, de modo que os quóruns e resultados das deliberações da Assembleia da Classe e da Assembleia de Subclasse sejam verificados e registrados de forma independente, ainda que em um mesmo ato assemblear.

12.1.3 A aprovação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe que não contenham “opinião modificada”, nos termos da regulamentação aplicável, serão objeto de aprovação automática em Assembleia caso não haja a apresentação de votos.

12.1.4 Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Consultoria.

12.1.5 As alterações referidas nos itens 12.1.4(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.4 (c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.3 Em caso de reestruturação do Fundo (seja via cisão, fusão, incorporação ou outro mecanismo permitido pela regulamentação), a Assembleia que aprovar a operação poderá prever que não haverá direito de reembolso no caso de cotistas dissidentes, desde que observada a regulamentação aplicável.

12.4 Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.4.1 O pedido de convocação da Assembleia pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.4.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.16 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

12.5 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.5.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

12.6 A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

12.7 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.7.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.7.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

12.8 Por ocasião da Assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

12.8.1 O pedido de que trata o *caput* deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.8.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.8.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos

meios previstos no item 12.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nas alíneas (a) a (c) do item 12.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.9 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

12.10 As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem os quóruns descritos no item 12.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10.1 Os percentuais de que trata o item 12.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a) acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração,

conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2 acima.
- (d) Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.13 O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.14 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

12.15 Ressalvado o disposto nos itens 12.15.1 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.15.1 A vedação de que trata o item 12.15 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.15(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria

Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.15.2 A vedação de que trata o item 12.15 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.15.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 12.15 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.16 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.16.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.16.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

12.17 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.17.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 15 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.18 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

12.19 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

12.20 Aplicam-se à assembleia especial de cotistas, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo XII do Regulamento quanto às assembleias gerais de cotistas.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.1.2 Salvo disposição contrária neste Regulamento, o representante de Cotistas deve ser eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.2.1 Cabe ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K à Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou

úteis à deliberação da Assembleia; e (v) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 13.3(b)(6)(iv) acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

13.7.1 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

13.8 O representante de Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação de agência classificadora de risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora ou da Gestora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma,

quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos Cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se no último Dia Útil do mês de junho de cada ano.

14.7.3 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

15. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

15.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

15.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

15.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

15.4 A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

15.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://jivemaua.com.br/compliance/>.

A GESTORA DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

16. TRIBUTAÇÃO

16.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Contudo, caso haja a referida situação e/ou desenquadramento ao longo do prazo de duração da Classe, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, serão envidados melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.2.1 Para efeito do disposto no item 16.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

16.3 A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, não tendo responsabilidade por eventual alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

17.2 Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

17.3 Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

17.4 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

18. FORO

18.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO
FII MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do FII Mauá Planta Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da Classe ou da respectiva subclasse ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 11 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 36 (trinta e seis) meses contados da Data de Início do Fundo, que pode ser prorrogado por deliberação em Assembleia.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, observado o quanto disposto nos respectivos Apêndices de cada Subclasse.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (b) escrituração das Cotas; e
- (c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada que objetive (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (c) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, o disposto no item 12.1 acima.

4.2.1 O Fundo contratou o Consultor Imobiliário para a prestação dos serviços indicados na alínea (b) do item 4.2 acima. A contratação do Consultor Imobiliário foi objeto de prévia aprovação em Assembleia, convocada para este fim, após o encerramento da Oferta das Cotas da Primeira Emissão, deverá qual deliberou sobre (i) a contratação do Consultor Imobiliário; e (ii) a alteração do Regulamento para inclusão dos dados cadastrais do Consultor Imobiliário contratado e sua remuneração.

4.2.2 Os serviços mencionados nas alíneas do item 4.1 acima são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.3 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado na alínea (b) do item 4.2 acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

4.2.4 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

4.2.5 Fica caracterizada como conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, a contratação, pelo Fundo, de partes relacionadas à Administradora ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

4.3 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se (a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

4.4 A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

4.4.1 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.5 A custódia dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Escriturador

4.6 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.7 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

Intermediários

4.8 A Gestora deverá contratar um ou mais intermediários para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe.

Distribuidores

4.9 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos de comum acordo entre Administradora e Gestora.

Consultor Imobiliário

4.10 O Consultor Imobiliário foi contratado para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, bem como administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E OUTRAS TAXAS

5.1 Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão de Imóveis, bem como pelos serviços de tesouraria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente a: **(a)** 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja igual ou inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais); ou **(b)** 0,12% (doze centésimos por cento) ao ano, caso o Patrimônio Líquido apurado seja superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), observado o mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.1.1 Adicionalmente, será devido à Administradora o valor fixo mensal de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por Subclasse, a título de remuneração pelos serviços de administração e controladoria.

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 0,8235% (zero vírgula oito dois três cinco por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mensal mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido;

ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos Financeiros de Liquidez ou Outros Ativos e de controladoria, correspondente ao percentual de 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.3.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.3.2 Durante os primeiros 3 (três) meses, contados da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, aplicam-se as seguintes condições especiais: (i) a Taxa de Administração será fixa no valor mensal de R\$ 11.500,00 (onze mil e quinhentos reais); e (ii) a Taxa de Custódia será fixa no valor mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais).

5.4 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.5 A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.7 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.7, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.8 Não haverá cobrança de taxa de performance.

5.9 Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária, será devida pela Classe ao Consultor Imobiliário remuneração fixa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais, atualizado anualmente, a partir da data de início da prestação dos serviços, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que venha a substituí-lo (**"Taxa de Consultoria"**).

5.9.1 A Taxa de Consultoria deve ser paga mensalmente, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir da contratação do Consultor Imobiliário.

5.9.2 Sem prejuízo da Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário poderá prestar serviços de consultoria imobiliária também à Holding e/ou às SPEs Imobiliárias, hipótese em que será remunerado diretamente por essas sociedades, pela prestação de serviços correspondente, conforme definido especificamente para cada empreendimento imobiliário e formalizado por meio de contrato assinado com a Holding ou as SPEs Imobiliárias contratantes, conforme o caso.

5.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160/22.

5.11 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, conforme decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.12 O Fundo não terá taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 Os recursos da Classe, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pela Administradora e/ou pela Gestora, conforme o caso, observada a Política de Investimento descrita neste Capítulo 6 e os termos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária.

6.2 A Classe tem por objetivo fundamental obter, no longo prazo, a valorização de suas cotas, além de proporcionar a seus Cotistas retorno do investimento, através de ganho de capital e renda por meio do investimento, principalmente, nos Imóveis, seja diretamente ou por meio de participação nas SPEs Imobiliárias e/ou na Holding (“**Ativos Alvo**”).

6.3 A Classe poderá adquirir os seguintes tipos de ativos imobiliários (sendo os itens (b) a (k) referidos, individual ou conjuntamente, como “**Outros Ativos**”):

- (a) quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
- (b) ações e debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (c) bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (d) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;
- (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (f) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (g) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;

- (h) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (i) letras hipotecárias;
- (j) letras de crédito imobiliário; e
- (k) letras imobiliárias garantidas.

6.4 Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.5 Os recursos do Fundo que não estejam investidos, direta ou indiretamente, nos Imóveis, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, em Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez.

6.6 A Classe, quando investir preponderantemente em valores mobiliários, deve respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo a Administradora e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo.

6.6.1 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item acima não se aplicam aos investimentos previstos nos subitens 6.3(f), 6.3(g) e 6.3(h), acima.

6.7 A cada nova emissão, a Administradora e a Gestora, poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

6.8 Uma vez integralizadas as Cotas objeto de qualquer Oferta, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras, não estiver aplicada em Imóveis, deve ser aplicada nos seguintes ativos (**Ativos Financeiros de Liquidez**):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

6.8.1 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

6.9 O Fundo poderá adquirir Outros Ativos e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, observado o limite máximo de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido, nos termos da regulamentação aplicável.

6.10 O Fundo não deterá, inicialmente, quaisquer Imóveis diretamente, devendo os investimentos imobiliários ser realizados por intermédio de sociedades de propósito específico, holdings ou outras estruturas societárias controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo. A detenção direta de Imóveis pelo Fundo dependerá de prévia aprovação em Assembleia.

6.11 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.12 A Administradora e a Gestora poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo, exceto no que se refere ao Consultor Imobiliário, cuja rescisão dependerá de aprovação da Assembleia e alteração deste Regulamento, nos termos do item 12.1 da parte geral do Regulamento;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários.

6.13 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora neste Regulamento e na legislação em vigor.

6.14 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM nº 175/22.

6.14.1 Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.14.2, abaixo.

6.14.2 Caso a Gestora e a Administradora não encontrem Ativos para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, a Gestora deverá informar à Administradora a parcela dos recursos que deverá ser paga aos respectivos Cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de principal.

6.15 Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento da Classe prevista neste Anexo, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme descritos no Informe Anual, previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.

6.16 A Gestora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Gestora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos Cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.17 O investimento nas Cotas não conta com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

7. COMITÊ CONSULTIVO

7.1 A Classe contará, durante o prazo de duração do Fundo ou até que deliberado em Assembleia que um Evento de Avaliação constitui um evento de liquidação, o que primeiro ocorrer, com um Comitê Consultivo composto por 3 (três) membros, sendo cada um deles representante de uma das Subclasses e indicado em Assembleia da respectiva Subclasse (**“Comitê Consultivo”**).

7.1.1 Poderão ser nomeados membros do Comitê Consultivo quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, inclusive os próprios Cotistas do Fundo, os funcionários, diretores e representantes da Gestora e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso. No caso de pessoas físicas, a Assembleia que indicar o membro do Comitê Consultivo deverá indicar, também, um suplente para suprir eventuais ausências do membro nas reuniões. Em caso de eleição de pessoa jurídica, esta deverá informar à Administradora, por escrito, as pessoas físicas que a representarão nas reuniões (sendo um representante principal e um suplente), sendo certo que a substituição das pessoas físicas que representam o membro pessoa jurídica deverá ser comunicada ao Administrador, por escrito, sem a necessidade de aprovação em Assembleia da Subclasse e/ou qualquer formalidade adicional.

7.1.2 O mandato dos membros do Comitê Consultivo será por prazo indeterminado, podendo os Cotistas de cada Subclasse, a qualquer tempo, solicitar à Administradora a convocação de uma Assembleia da Subclasse com o objetivo de aprovar a substituição do membro que representar a referida Subclasse no Comitê Consultivo (devendo, na mesma Assembleia, aprovar a nomeação do substituto).

7.1.3 Também caberá à Assembleia da respectiva Subclasse nomear o membro substituto nas hipóteses de renúncia, destituição ou vacância do cargo (por morte, interdição ou qualquer outra razão), sendo que, nessas hipóteses, até que o cargo de membro do Comitê Consultivo seja preenchido, as deliberações serão tomadas pelos demais membros.

7.1.4 Os membros iniciais indicados por cada Subclasse para compor o Comitê Consultivo deverão ser eleitos na primeira Assembleia do Fundo.

7.2 O Comitê Consultivo tem por competência aprovar previamente a realização das seguintes atividades:

- (a) venda direta ou indireta dos Imóveis durante o Prazo de Duração do Fundo, ressalvado o período de Evento de Avaliação em curso, sendo vedada a recusa do Comitê Consultivo a propostas de venda que observem, cumulativamente, os seguintes critérios: (i) forma de pagamento em dinheiro; (ii) que o recebimento estimado do preço de venda seja suficiente para que a amortização total das Cotas A e das Cotas B ocorram integralmente dentro do Prazo de Duração do Fundo; (iii) comprador com crédito satisfatório, a critério da Gestora; e (iv) preço de venda compatível com o previsto no orçamento anual do Fundo aprovado;
- (b) contratação, rescisão ou aditamento dos contratos de obras dos Imóveis, sendo vedada a recusa do Comitê Consultivo a contratações que observem, cumulativamente: (i) o cronograma máximo previamente indicado pelo Desenvolvedor nos respectivos Anexos I, item “Cronograma de Desenvolvimento” (desconsideradas as Hipóteses de Atraso previsto nos respectivos contratos), dos “Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”, celebrados entre as SPEs Imobiliárias e a Desenvolvedora, em 25/09/2025 com relação à SPE Imobiliária 1, em 26/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 2 e em 06/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 3; (ii) o custo máximo estimado previsto pelo Desenvolvedor nos respectivos Anexos I, item “Orçamento Estimado (CAPEX)” previsto nos respectivos “Contratos de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária”, celebrados entre as SPEs Imobiliárias e a Desenvolvedora, em 25/09/2025 com relação ao SPE Imobiliária 1, em 26/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 2 e em 06/02/2025 com relação à SPE Imobiliária 3; (iii) que os aditamentos de um mesmo contrato sejam limitados a 5% (cinco por cento) do valor contratado inicialmente, de forma individual ou agregada; e (iv) avaliação da contratação em relação a aspectos pertinentes, tais como compliance e situação de crédito da contratada;
- (c) propostas de locação que envolvam, individualmente, por Imóvel, mais de 10% (dez por cento) da área locável, bem como outras locações que não observem os critérios ordinários a serem definidos pela Gestora e comunicados ao Comitê Consultivo; e
- (d) aprovar, a partir de 2026 para o exercício de 2027, dentro de até 30 dias corridos da sua apresentação, o orçamento anual relativo às Sociedades e Imóveis, apresentado anualmente pelo Desenvolvedor. Decorrido o referido prazo sem manifestação expressa de aprovação ou de solicitação de esclarecimentos por parte do Comitê Consultivo, o orçamento será automaticamente considerado aprovado.

7.2.1 Sem prejuízo do disposto acima, deverão ser observados, sem a necessidade de ratificação ou qualquer nova aprovação, os contratos firmados

pelas SPEs Imobiliárias anteriormente à transferência de suas quotas ou ações ao Fundo.

7.3 O Comitê Consultivo se reunirá a qualquer tempo, mediante solicitação de qualquer de seus membros, da Administradora ou da Gestora, sempre que necessário nos termos deste Regulamento ou sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

7.3.1 As reuniões do Comitê Consultivo serão convocadas pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer dos membros, por correio eletrônico, sendo dispensada a convocação quando todos comparecerem, hipótese em que a reunião será considerada validamente instalada.

7.3.2 As reuniões poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou outro meio eletrônico que assegure a participação de todos os membros, devendo suas deliberações serem formalizadas por escrito em ata assinada pelos presentes (inclusive por meio eletrônico).

7.3.3 O quórum de instalação e de deliberação de qualquer matéria nas reuniões do Comitê Consultivo será de maioria de seus membros. Em caso de impasse nas deliberações, a matéria deverá ser submetida à deliberação da Assembleia da Classe.

7.4 Os membros do Comitê Consultivo deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, quaisquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio deliberado em Assembleia, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, os Cotistas deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação e, em qualquer hipótese, somente poderão ser reveladas as informações exigidas pela autoridade em questão.

7.5 Todos os membros do Comitê Consultivo da Classe deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê Consultivo, bem como à Administradora, e estes últimos deverão informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses dos membros do Comitê Consultivo com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito. Neste caso, deverá ser subtraído o membro conflitado do número total de votos válidos para fins de definição da maioria absoluta.

7.6 Observada a obrigação de informar prevista no item anterior, os membros do Comitê Consultivo poderão integrar comitês consultivos, de investimentos ou

conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em sociedades que atuem no(s) mesmo(s) setor(es) de atuação dos Ativos investidos.

8. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

8.1 O Consultor Imobiliário foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, consoante o disposto na Resolução CVM nº 175/22, para prestar os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

8.2 Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, são obrigações do Consultor Imobiliário, se aplicável:

- (a) assessorar o Fundo e a Administradora e a Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos em Imóveis, incluindo identificação, análise, seleção e avaliação de propostas de Imóveis que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como identificação, análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (b) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, assessorar a Administradora no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros;
- (c) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, auxiliar a Administradora no relacionamento com os locatários dos Imóveis, conforme for aplicável, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamento dos Imóveis;
- (d) no caso de Imóveis que venham a ser detidos diretamente pelo Fundo, acompanhar e monitorar investimentos nos Imóveis, auxiliando a Administradora na (i) recomendação, supervisão e gestão de implementação de construções, reformas, melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços; (ii) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, pela Holding ou pelas SPEs Imobiliárias, às expensas do Fundo ou de suas investidas, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (iii) assessoria na contratação destas empresas especializadas visando à manutenção do valor dos Imóveis;

- (e) recomendar à Administradora e/ou à Gestora a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos do Fundo, sempre que o Fundo tiver direito de fazer a indicação; e
- (f) recomendar à Administradora a alienação dos Imóveis, incluindo a avaliação de propostas de compra e venda dos Imóveis, seja diretamente ou por meio das SPEs Imobiliários, observadas as condições de mercado, os objetivos da Classe e a Política de Investimento;
- (g) auxiliar a Administradora e a Gestora na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

9. FATORES DE RISCO

9.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados no prospecto da Oferta da Primeira Emissão e no Informe Anual, previsto no art. 36, III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

9.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

10. COTAS

Características gerais das Cotas

10.1 As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada subclasse de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de Cotistas do Fundo.

10.1.1 O patrimônio líquido da Classe será dividido em cotas da Subclasse A (“**Cotas A**”), cotas da Subclasse B (“**Cotas B**”) e cotas da Subclasse C (“**Cotas C**”), as quais possuem os mesmos direitos políticos (observadas as matérias sujeitas a aprovação específica adicional de cada Subclasse), diferenciando-se quanto à ordem de preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, sendo que as Cotas A terão preferência em relação às Cotas B e Cotas C, e as Cotas B terão preferência em relação às Cotas C, na forma prevista neste Anexo e respectivos Apêndices.

10.1.2 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições da cláusula 10 da parte geral do Regulamento.

Emissão das Cotas

10.2 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, para oferta pública, de até (i) 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta) Cotas A; (ii) 500.000 (quinhentas mil) Cotas B; e (iii) 200.300 (duzentas mil e trezentas) Cotas C, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, independentemente da Subclasse, perfazendo a Primeira Emissão o montante total de até R\$ 205.300.000,00 (duzentos e cinco milhões e trezentos mil reais).

10.3 A Primeira Emissão de Cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços, sendo que a oferta de Cotas A será destinada a Investidores Qualificados e as ofertas de Cotas B e Cotas C serão destinadas a Investidores Profissionais.

10.4 Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM nº 160/22, sendo o montante mínimo de colocação de cada subclasse de Cotas no âmbito da Primeira Emissão, assim como as demais características da oferta, previstos no ato de aprovação da emissão, nos termos do art. 10, §1º da Resolução CVM nº 175/22. Caso atingidos os montantes previstos no ato de aprovação e encerrada a oferta, as Cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

10.5 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22 e os quóruns previstos no item 12.1 da parte geral do Regulamento e nos Apêndices.

10.6 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22 e observado o ato que aprovar a nova oferta.

10.7 O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora, tendo como referência, preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas da subclasse em questão; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, se houver, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (em qualquer caso, observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora).

10.8 Todas as Cotas de uma mesma subclasse assegurarão a seus titulares direitos iguais, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, eventual nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

10.9 No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas poderão ter, conforme deliberação em Assembleia, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pelo Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. Os procedimentos para exercício de direito de preferência e sobras devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3.

10.9.1 A Assembleia que aprovar a emissão das Cotas deverá determinar se os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

10.10 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na cláusula 16 da parte geral deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

10.11 As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora e a Gestora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

10.12 As Cotas que não forem subscritas durante o prazo de distribuição de cada Oferta serão canceladas pela Administradora.

10.13 Poderá ser permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão, conforme determinado pela Assembleia que aprovar a emissão. Caso, admitida a subscrição parcial e findo o prazo para subscrição de Cotas de determinada emissão, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da Oferta, a Administradora deverá:

- (a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- (b) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

10.14 Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, deverá ser observado o disposto na Resolução CVM nº 160/22 (ou em norma que venha a substituí-la) em relação à distribuição parcial.

10.15 Não poderá ser iniciada nova Oferta de Cotas de uma mesma subclasse antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

Subscrição e integralização das Cotas

10.16 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

10.17 As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, admitindo-se, no caso das Cotas C, a integralização mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo ou entrega de ativos, observado o disposto nos itens abaixo e nos respectivos Apêndices.

10.17.1 Os casos de integralização mediante entrega de ativos deverão ser precedidos da apresentação de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, que possua conteúdo considerado como satisfatório pela Administradora, desde que observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice. O laudo é dispensado caso os ativos entregues para integralização sejam cotas de fundos de investimento. A integralização de Cotas mediante a entrega de ativos será realizada fora do ambiente da B3.

10.17.2 As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientações da Gestora, conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição, sendo certo que a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (c.i) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (c.ii) valor total que deverá ser integralizado; e (c.iii) data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

10.17.3 As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

10.18 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

10.19 É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Depósito e Negociação das Cotas

10.20 As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3. Adicionalmente, as Cotas A serão – e as Cotas B e Cotas C poderão ser, mediante solicitação dos respectivos Cotistas – admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente por meio do Fundos21, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

10.20.1 O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. Tais Cotas serão registradas diretamente pelo Escriturador em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador, em nome dos respectivos titulares, para fins de comprovação da propriedade e da qualidade de Cotista, sem a emissão de certificados.

10.21 Nas negociações de Cotas, realizadas exclusivamente em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas são Investidores Autorizados, bem como o atendimento às demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.22 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

10.23 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160/22.

10.24 Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

10.25 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1 Semestralmente, a Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

11.2 A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos ordinária de sua carteira, em relação aos rendimentos recebidos pela Classe em relação ao mês imediatamente anterior, sem prejuízo da situação prevista no item 11.3 e do disposto no item 11.4.1, abaixo:

- (a) distribuição de rendimentos das Cotas A até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas A, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento; e
- (b) distribuição de rendimentos das Cotas B até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas B, acumulado até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento.

11.3 Em caso de venda, direta ou indireta, de qualquer um dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, o valor líquido decorrente da venda das participações nas SPEs Imobiliárias ou dos Imóveis (incluindo valores distribuídos pelas SPEs Imobiliárias ao Fundo, na hipótese de venda dos Imóveis pelas SPEs Imobiliárias), efetivamente recebido pela Classe, já descontadas as despesas das SPEs Imobiliárias e do Fundo, os emolumentos, tributos, comissões, corretagem e demais custos envolvidos na transação do respectivo Imóvel ("Recursos da Venda"), deverão ser utilizados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos:

- (a) desde que assim admitido nos termos da legislação aplicável, eventual recomposição do Fundo de Despesas;
- (b) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas A e a atualização monetária das Cotas A acumulados e não pagos;
- (c) o pagamento do Prêmio Cotas A;
- (d) o pagamento, total ou parcial, de eventuais Rendimentos Prioritários Cotas B e a atualização monetária das Cotas B acumulados e não pagos;
- (e) o pagamento do valor de principal das Cotas A, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado que: (i) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 3 ou da SPE 3, o saldo que remanescer após o pagamento das despesas, remunerações e correções monetárias previstas no *caput* (“**Saldo Remanescente**”) será utilizado prioritariamente para o pagamento do valor de principal das Cotas A; e (ii) na hipótese de recebimento de recursos decorrentes da venda do Imóvel 1 ou do Imóvel 2 ou das respectivas SPEs Imobiliárias, o valor equivalente ao Saldo Remanescente multiplicado pela razão entre o patrimônio líquido das Cotas A e a soma do patrimônio líquido das Cotas A e das Cotas B, será utilizado para o pagamento do valor de principal das Cotas A;
- (f) o pagamento do valor de principal das Cotas B, até o limite de valor de principal existente em relação a tais cotas, observado o valor correspondente ao Saldo Remanescente que sobejar no caso da alocação mencionada no item “b” acima; e
- (g) após o resgate das Cotas A e das Cotas B, a totalidade dos valores passíveis de distribuição pela Classe serão distribuídos a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização das Cotas C, até o seu resgate integral.

11.4 Havendo disponibilidades, e observada a ordem de prioridade disposta nos itens 11.2 e 11.3 acima, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos titulares de Cotas A e Cotas B mensalmente, a critério da Administradora, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos (“**Data de Distribuição**”). Observado o disposto no item 11.1 acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

11.4.1 Em vista (i) das regras previstas pela regulamentação em vigor em relação às distribuições de rendimentos e amortizações de cotas de fundos

imobiliários, e (ii) do objetivo de atribuir aos Cotistas de cada Subclasse os retornos indicados nos Apêndices, de acordo com o disposto nos itens 11.2 e 11.3 acima, a Administradora deverá, caso necessário, convocar Assembleia para deliberar sobre a retenção de resultados do Fundo em percentual superior a 5% (cinco por cento) do lucro apurado no semestre, e sua destinação de acordo com a ordem de pagamentos prevista neste Regulamento.

11.5 Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas de uma mesma subclasse.

11.6 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 11.1 acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

11.6.1 O percentual mínimo a que se refere o item 11.1 acima, será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

11.7 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2 acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com a base do Balcão B3 ou as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 10.8 acima.

11.8 Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

11.9 Nos termos da regulamentação em vigor, a Gestora poderá, inclusive, mas não se limitando, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos, reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

11.10 Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos do Fundo.

12. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas na cláusula 11 da parte geral do Regulamento.

13. CONVENANTS, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

13.1 A Gestora deverá, mensalmente, verificar o cumprimento, pelo Fundo, dos seguintes *covenants* financeiros e operacionais (“Covenants”):

- (a) **Equilíbrio Econômico:** deverá ser observado que os recursos disponíveis em cada um dos Fundos de Obras correspondem a valor igual ou superior ao total de custos a incorrer com o respectivo Imóvel, com base no relatório elaborado pelo prestador de serviço que fará o acompanhamento das obras nos Imóveis; e
- (b) **Razão de Subordinação:** deverá ser observado, de forma consolidada, que a razão entre o patrimônio líquido das Cotas C e o patrimônio líquido total do Fundo seja de, no mínimo, 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), observado o disposto na 13.1.3, a partir de quando o mínimo deverá corresponder a 10,00% (dez por cento).

13.1.1 Na hipótese de verificação de descumprimento de qualquer Covenant que possa ser remediado mediante integralização, à vista, em moeda corrente nacional, de novas Cotas C, a Administradora, conforme orientação da Gestora, deverá notificar os Cotistas da Subclasse C acerca da referida condição.

13.1.2 Os Cotistas da Subclasse C deverão manifestar-se quanto à intenção de efetuar a integralização necessária no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação e, caso confirmem tal intenção, deverão realizar a integralização correspondente no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis, contados da mesma data. Nesta hipótese, a Administradora, conforme orientação da Gestora, deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre a emissão das novas Cotas C, nos termos do item 12.1.(iv) da parte geral do Regulamento, que será objeto de colocação privada, destinada exclusivamente aos Cotistas da Subclasse C.

13.1.3 Na hipótese de ser realizada a emissão e integralização de novas Cotas C, mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo, pelos vendedores, em razão da venda de participações nas SPEs Imobiliárias, a partir da data de sua integralização a Razão de Subordinação mínima prevista no item 13.1(b) passará a ser de 10% (dez por cento), devendo a Gestora considerar tal parâmetro nas verificações subsequentes de cumprimento dos Covenants de que trata esta Cláusula.

13.1.4 Caso os Cotistas da Subclasse C (i) não respondam a notificação indicada no item 13.1.2 acima no prazo previsto; (ii) manifestem a intenção de não efetuar a integralização necessária, ou (iii) manifestem a intenção de integralizar, mas não concluam a integralização no prazo previsto no item 13.1.2 acima, a Rentabilidade Alvo da Subclasse B será acrescida em 100 bps (um ponto percentual) a partir de tal evento, podendo ainda ser deliberada a emissão e

integralização de Cotas B adicionais, no montante necessário à recomposição dos Covenants.

13.1.5 Os Covenants previstos nesta cláusula poderão ser alterados por deliberação da Assembleia, observados os quóruns aplicáveis.

13.2 São considerados eventos de avaliação do Fundo quaisquer das seguintes ocorrências, conforme verificadas pela Gestora e informados à Administradora ("**Eventos de Avaliação**"):

- (a) a não realização do resgate das Cotas A e/ou das Cotas B dentro do prazo de duração da Classe;
- (b) a verificação de descumprimento de quaisquer Covenants aplicáveis à Classe, nos termos do item 13.1 acima;
- (c) não observância, pelo Consultor Imobiliário, dos seus respectivos deveres e das obrigações previstas neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, bem como das leis e demais normativos nos termos da legislação vigente, desde que, notificado para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento da notificação de descumprimento; e
- (d) na hipótese de serem realizados pagamentos de rendimentos, amortização ou resgate de Cotas em desacordo com o disposto neste Regulamento.

13.3 Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, a Administradora, conforme orientação da Gestora ou do Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da verificação do Evento de Avaliação convocar Assembleia com o objetivo de deliberar se o Evento de Avaliação constitui um evento de liquidação e definir os procedimentos a serem adotados.

13.4 Caso a Assembleia delibere que o Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação, o Fundo deverá iniciar o processo de liquidação previsto na cláusula 14, incluindo:

- (a) a alienação, conforme orientação da Gestora, dos Ativos do Fundo;
- (b) a possibilidade de contratação, pelo Fundo, pela Holding ou pelas SPEs Imobiliárias, de terceiros indicados pela Gestora para desempenhar atividades relacionadas à liquidação, incluindo corretagem e administração das sociedades e Imóveis; e
- (c) conforme orientação da Gestora, a possibilidade de contratação de operação de securitização com os Imóveis para viabilizar a captação de recursos que quitem

ou acelerem a quitação das Cotas A e Cotas B não resgatadas dentro do prazo de duração da Classe.

13.5 Caso a Assembleia delibere que o Evento de Avaliação não constitui evento de liquidação, ou não seja instalada por falta de quórum em segunda convocação, o Fundo permanecerá em funcionamento, com a retomada de suas atividades normais.

14. RESGATE, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

14.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pela amortização total da Classe ou de determinada subclasse, conforme aplicável.

14.2 A Classe poderá realizar amortização parcial de suas Cotas por decisão conjunta da Administradora e da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, observadas as regras específicas para amortização e liquidação das Cotas A, das Cotas B e das Cotas C, previstas neste Regulamento e respectivos Apêndices.

14.3 Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

14.4 O Fundo será liquidado (i) ao término do seu prazo de duração, (ii) por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim ou (iii) conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento.

14.5 A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

14.5.1 Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

14.6 Nas hipóteses de liquidação da Classe, as Cotas A terão prioridade de amortização sobre as Cotas B e as Cotas C, e as Cotas B terão prioridade de amortização sobre as Cotas C, de modo que as Cotas B somente serão amortizadas após o pagamento integral de todas as Cotas A e as Cotas C somente serão amortizadas após o pagamento integral de todas as Cotas B.

- 14.6.1 A Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, observada a ordem de pagamentos prevista neste Anexo e nos Apêndices, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, conforme orientação da Gestora.
- 14.7 A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, mediante a alienação dos Ativos do Fundo.
- 14.8 Para o pagamento do resgate será utilizado o valor de fechamento da Cota da subclasse correspondente, apurado no último Dia Útil de sua existência.
- 14.9 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, os Ativos do Fundo poderão ser entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção da participação de cada cotista no Fundo. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.
- 14.10 A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.
- 14.11 O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.
- 14.12 No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora **(a)** fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e **(b)** verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.
- 14.13 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- 14.14 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições

equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

14.15 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas.

15. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

15.1 A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

15.1.1 As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

15.1.2 Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

15.1.3 Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

15.1.4 Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse A da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas A serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas A, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas B e às Cotas C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Subclasse A (conforme abaixo definido);
- (c) A Subclasse A terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano (“**Rentabilidade Alvo Subclasse A**”);
- (d) Adicionalmente, as Cotas A farão jus a um prêmio correspondente ao percentual de 1% (um por cento) sobre o valor de integralização de tais Cotas A (“**Prêmio Cotas A**”), de modo que, após a integralização, o valor patrimonial das Cotas A será acrescido de tal percentual;
- (e) Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse A, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 9,27% (nove inteiros e vinte e sete centésimos por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas A corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas A (“**Rendimentos Prioritários Subclasse A**”);
- (f) Os Rendimentos Prioritários Subclasse A deverão ser pagos aos detentores de Cotas A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse A para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse A devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente); e
- (g) As Cotas A terão prioridade no recebimento de amortizações de principal em relação às Cotas B e às Cotas C, sendo que quaisquer valores disponibilizados para

amortização de capital pela Classe deverão ser destinados aos Cotistas na forma do item 11.3 do Anexo.

Adicionalmente, a 1ª (primeira) emissão de Cotas A terá as seguintes características específicas:

- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas A;
- (b) Quantidade inicial: até 1.350.000 (um milhão, trezentas e cinquenta mil) Cotas A;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$ 135.000.000 (cento e trinta e cinco milhões de reais);
- (e) Público-Alvo: Investidores Qualificados;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;
- (l) Negociação: as Cotas A serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo

relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse A presentes:

- (a) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A; e
- (b) emissão e distribuição de novas Cotas A, bem como definir se os Cotistas da Subclasse A possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas A.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse B da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas B serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas B, os cotistas detentores de Cotas B terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas C, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Subclasse B (conforme abaixo definido);
- (c) A Subclasse B terá uma rentabilidade correspondente a 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano (**“Rentabilidade Alvo Subclasse B”**), observado o disposto no item 13.1.4 do Anexo;
- (d) Para fins do atingimento da Rentabilidade Alvo Subclasse B, o Fundo irá distribuir, no limite da disponibilidade de caixa e observado o previsto no Anexo, os montantes correspondentes ao percentual de 12,00% (doze inteiros por cento) ao ano, com base em 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, incidente sobre o valor de integralização das Cotas B corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE e calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dia Útil desde a primeira data de integralização das Cotas B (**“Rendimentos Prioritários Subclasse B”**), observado o disposto no item 13.1.4 do Anexo;
- (e) Os Rendimentos Prioritários Subclasse B deverão ser pagos aos detentores de Cotas B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês ou semestre, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Subclasse B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Subclasse B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas B será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo dos Rendimentos Prioritários Subclasse B para fins de apuração do montante de Rendimentos Prioritários Subclasse B devidos na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente); e
- (f) As Cotas B terão prioridade no recebimento de amortizações de principal em relação às Cotas C, observada a subordinação das Cotas B às Cotas A, na forma prevista no Regulamento. Quaisquer valores disponibilizados para amortização de capital pela Classe deverão ser destinados aos Cotistas na forma do item 11.3 do Anexo.

Adicionalmente, a 1ª (primeira) emissão de Cotas B terá as seguintes características específicas:

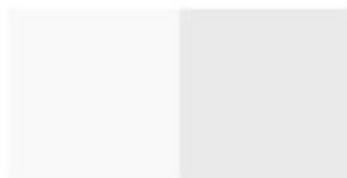
- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas B;
- (b) Quantidade inicial: até 500.000 (quinhentas mil) Cotas B;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$50.000.000 (cinquenta milhões de reais);
- (e) Público-alvo: Investidores Profissionais;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado (i) o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo e (ii) que o montante de Cotas B efetivamente distribuído será determinado na forma prevista no prospecto de distribuição das Cotas A da Primeira Emissão;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: à vista, no ato de subscrição;
- (l) Negociação: as Cotas B serão depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; adicionalmente, poderão ser, mediante solicitação de titulares das Cotas B, admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente por meio do Fundos21, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse B presentes:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- (c) aprovar a emissão e distribuição de novas Cotas A e de novas Cotas B, bem como definir se os Cotistas da Subclasse A e da Subclasse B possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas A e/ou Cotas B;
- (d) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (e) alterar este Regulamento nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item 12.1;
- (f) deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe;
- (g) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (h) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (i) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, observada a exceção do §1º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (k) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (m) deliberar sobre a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário, bem como sobre a alteração da Taxa de Consultoria;
- (n) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão;
- (o) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou de partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;
- (p) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;
- (q) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B; e

- (r) alteração dos Covenants previstos no item 12.1. do Anexo.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.



**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DO FII
MAUÁ PLANTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

As Cotas da Subclasse C da classe única do Fundo terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

- (a) As Cotas C serão destinadas a Investidores Qualificados;
- (b) As Cotas C subordinam-se às Cotas A e às Cotas B para fins de recebimento de rendimentos, amortizações e resgates, observado o disposto no Regulamento e no Anexo; e
- (c) As Cotas C terão o seu valor impactado em decorrência do pagamento do Prêmio Cotas A.

Além do acima previsto, a 1ª (primeira) emissão de Cotas C terá as seguintes características específicas:

- (a) Data de emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas C;
- (b) Quantidade inicial: até 203.000 (duzentas e três mil) Cotas C, observado que as Cotas C deverão corresponder a 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) do total de Cotas objeto da Primeira Emissão;
- (c) Valor unitário: R\$100,00 (cem reais), conforme o item 10.2 do Anexo;
- (d) Volume total: até R\$ 20.300.000,00 (vinte milhões e trezentos mil reais), observado que o volume de emissão e integralização das Cotas C deverá corresponder a 9,90% (nove inteiros e noventa centésimos por cento) do volume total de emissão das Cotas objeto da Primeira Emissão;
- (e) Público-Alvo: Investidores Profissionais que detenham créditos contra o Fundo em decorrência da venda de suas participações nas SPEs Imobiliárias;
- (f) Forma de colocação: nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços;
- (g) Coordenador líder da oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;

- (h) Possibilidade de distribuição parcial: sim, observado (i) o montante mínimo previsto no item 10.4 do Anexo e (ii) o percentual do volume total de emissão das Cotas objeto da Primeira Emissão indicado acima;
- (i) Lote adicional: não há;
- (j) Período de distribuição: nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- (k) Forma de integralização: mediante compensação de créditos detidos contra o Fundo em razão da venda de participações nas SPEs Imobiliárias;
- (l) Negociação: as Cotas C serão registradas diretamente pelo Escriturador em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador, em nome dos respectivos titulares, para fins de comprovação da propriedade das Cotas C e da qualidade de Cotista, sem a emissão de certificados. Mediante solicitação dos Cotistas da Subclasse C, as Cotas C serão admitidas à negociação em mercado secundário, exclusivamente no Fundos21.

Além das matérias de competência da Assembleia da Classe, dependerão também de deliberação em Assembleia desta Subclasse, cumulativamente àquela, as matérias abaixo relacionadas, cuja aprovação exigirá a maioria simples dos Cotistas da Subclasse C presentes:

- (a) alterar este Regulamento em temas que afetem os direitos políticos e econômicos atribuídos à Subclasse C, incluindo, mas não se limitando, inclusão de novos encargos, aumento de taxas de prestadores de serviços e quaisquer alterações a este Apêndice;
- (b) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse A objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse A, conforme previsto no Apêndice A;
- (c) alteração da Rentabilidade Alvo Subclasse B objetivada pelo Fundo para as Cotas da Subclasse B, conforme previsto no Apêndice B, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- (d) emissão e distribuição de Cotas de qualquer Subclasse que tenha senioridade em relação às Cotas C, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;
- (e) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto nas situações de conflito envolvendo Cotistas que detenham a totalidade das Cotas C e/ou suas partes relacionadas;

- (f) substituição da Administradora e/ou do Custodiante e/ou da Gestora, sendo que, para esta última, somente nas hipóteses de Justa Causa;
- (g) emissão e distribuição de novas Cotas C, bem como definir se os Cotistas da Subclasse C possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas C; e
- (h) quaisquer passivos relacionados às SPEs Imobiliárias, exceto nas hipóteses em que os passivos tenham por objetivo a amortização total das Cotas A e das Cotas B, em conjunto.

Os termos e expressões utilizados no presente Apêndice, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.